



AZ ÖN
BEFEKTETÉSI
ÚTMUTATÓJA
ANDALÚZIÁHOZ



LORIINI



THE
LAWYERS

AZ ÖN BEFEKTETÉSI ÚTMUTATÓJA ANDALÚZIÁHOZ



LORIINI

MINŐSÉG, AMELY A TAPASZTALATBÓL FAKAD

A Loriini több mint egy vállalat – egy spanyol márka lengyel gyökerekkel, amely a szépség, a kényelem és az olyan életterek iránti vágyból született, ahol az élet különleges ízt kap. Szenvedélyünket az esztétikum, a kézműves mesterség és a legmagasabb szintű szolgáltatások iránt ötvözzük, hogy olyan életstílust teremtsünk, amelyet ügyfeleink megálmodtak.

#LORIINIFURNITURES | #LORIINIMARBELLA | #LORIINI

Mi a szakterületünk? Prémium kategóriás ingatlanok és bútorok, amelyek nem csupán beteljesítik az álmokat – azok részévé válnak. Marbella és a Costa del Sol nemcsak befektetési terület számunkra, hanem az otthonunk is. Az ingatlanszektorban, a luxustermékek piacán és a pénzügyi szolgáltatásokban szerzett sokéves tapasztalatunk révén olyan márkát hoztunk létre, amelyet magánbefektetők és igényes üzleti partnerek egyaránt megbíznak.

A Loriininál nemcsak az eredmény számít, hanem az is, hogyan jutunk el odáig. Ezért az őszinteségre, az átláthatóságra és a stílus iránti tökéletes érzékre építünk, teljes körű támogatást nyújtva ügyfeleinknek az első kapcsolatfelvételtől kezdve az ingatlan kiválasztásán és berendezésén át egészen annak kezeléséig.

Számunkra nem az ígéretek, hanem a valóban érzékelhető minőség számít. Ismerje meg a Loriini – a márkát, amely ötvözi a tapasztalatot a bizalomra épülő szemlélettel.





AZ ÖN BEFEKTETÉSI ÚTMUTATÓJA ANDALÚZIÁHOZ



THE
LAWYERS

**BIZALOM.
PROFESSIONALIZMUS.
HATÉKONYSÁG.**

A nemzetközi befektetések világában – ahol a tét nem csupán a pénz, hanem a lelki nyugalom is – a legértékesebb tőke a bizalom. Ez az, ami minden sikeres tranzakció alapját képezi. Ezen értékek mentén született meg a The Lawyers, amely a mindennapokban a Loriini ügyfeleivel dolgozik együtt, és biztosítja számukra a legmagasabb szintű jogi szolgáltatást Spanyolországban.

A The Lawyers több, mint egy jogi szakértői csapat – ez egy olyan márka, amelyet a biztonság, az átláthatóság és a befektetők érdekeinek védelme köré építettünk. Olyan ügyfeleket támogatunk, akik nem csak ingatlant kívánnak vásárolni, hanem tudatos döntést szeretnének hozni – teljes meggyőződéssel arról, hogy minden formai lépés, aláírás és döntés megbízható szakemberek által lett ellenőrizve és előkészítve.

Kapcsolataink alapját a teljes körű felelősségvállalás képezi. Jelen vagyunk ott, ahol a jog gyakorlattá válik, és ahol a kockázat pontosságot igényel. Nem szükséges ismerned a helyi szabályozásokat, a spanyol szaknyelvet vagy a hivatali eljárásokat – mi gondoskodunk róla, hogy minden gördülékenyen, a törvényeknek megfelelően és felesleges bonyodalmak nélkül történjen.

A Loriinivel való együttműködésünknek köszönhetően a The Lawyers mélyrehatóan ismeri a Costa del Sol ingatlanpiacát – ezáltal szolgáltatásaink nemcsak hatékonyak, hanem tökéletesen illeszkednek a prémium ügyfelek elvárásaihoz is.

A The Lawyers garancia arra, hogy minden befektetési döntés mögött ott áll a szükséges tudás, tapasztalat és az a biztonság, amely lehetővé teszi, hogy magabiztosan és stílusosan cselekedj – félelem nélkül.





01

INGATLANPIAC ANDALÚZIÁBAN



EGY HELY, AMELY NEMCSAK A NAPSÜTÉSSEL VONZ

Andalúzia nem csupán Spanyolország déli régiója – ez egy olyan hely, ahol az életminőség találkozik a napfényben fürdő, kulturálisan gazdag és pénzügyileg ígéretes befektetési lehetőségekkel. A hegyek és a Földközi-tenger között fekvő régió egyedülálló klímát kínál – nemcsak meteorológiai, hanem gazdasági értelemben is.

Ez a térség, amely Sevillától Malagán és Granadán át egészen a Costa del Sol aranyhomokos partjaiig terjed, már évek óta Spanyolország egyik legstabilabb és legdinamikusabban fejlődő ingatlanpiaca. Erejét nemcsak turisztikai vonzereje adja, hanem az a folyamatosan növekvő kereslet is, amely a luxusingatlanok iránt mutatkozik – mind a helyi, mind a külföldi befektetők részéről.

2023-ban Marbella ingatlanpiacán az adásvételek száma több mint 24%-kal nőtt 2019-hez képest, míg az ingatlanok átlagos értéke éves szinten 15%-kal emelkedett. Ezek az adatok nemcsak a helyi piac erejét támasztják alá, hanem azt is bizonyítják, hogy Andalúzia különösen ellenálló a globális gazdasági ingadozásokkal szemben.

BEFEKTETÉS A SLOW LUXURY STÍLUSÁBAN

#LORIINIMARBELLA #THELAWYERS

Andalúzia nemcsak azokat a befektetőket vonzza, akik nyereséget keresnek, hanem mindazokat is, akik életüket egy harmonikus, kiegyensúlyozott térben szeretnék lehorgonyozni. Spanyolország ezen részének életstílusa – lassú, tudatos, a szépséggel és hagyományokkal körülvett – szilárd alapot teremt a prémium kategóriájú ingatlanok, nyaralóapartmanok, villák és bérbeadásra szánt befektetési rezidenciák iránti folyamatos kereslet számára.



MARBELLA

A DÉLI LUXUS IKONÁJA

Andalúzia szívében található Marbella – Európa egyik legismertebb és legelőkelőbb helyszíne. Itt fejlődik a leggyorsabban az ingatlanpiac, vonzva a befektetőket, hírességeket és mindazokat, akik értékelik a magánéletet, a kényelmet és a mediterrán életstílushoz illeszkedő építészetet.

**MARBELLA TÖBB, MINT EGY HELY A TÉRKÉPEN
– EZ EGY ÖNÁLLÓ MÁRKA. EGY MÁRKA, AMELYHEZ
A LORIINI SZOROSAN KAPCSOLÓDIK.**

MIÉRT ÉRI MEG?

I

Stabil piac,
amelyet
valós
kereslet
mozgat.

II

Kedvező jogi
környezet
külföldi
befektetők
számára.

III

Alacsony
árfolyamkockázat
az euróalapú
ingatlanvásárlások
esetén.

IV

A turisztikai és
közlekedési
infrastruktúra
dinamikus
fejlődése.

V

Hozzáférés exkluzív
lokációkhoz és
ingatlanokhoz, melyek
értéke várhatóan
növekedni fog.

Andalúzia ma már nem csupán egy úti cél – hanem egy életstílus melletti döntés. A Loriinivel pedig ez egy tudatos befektetés is lesz – amelynek értelme van: ma, holnap és tíz év múlva is.



LORIINI

×



THE
LAWYERS

02

INGATLANVÁSÁRLÁS ANDALÚZIÁBAN



KORLÁTOK NÉLKÜL. STRESSZ NÉLKÜL. TELJES KÖRŰ TÁMOGATÁSSAL

Az ingatlanvásárlásról szóló döntés külföldön nem csupán befektetési lépés – ez egy új életstílus kezdete. Tudjuk, mennyi érzelem és kérdés kísérheti ezt a döntést. Ezért mindent megtettünk annak érdekében, hogy a folyamat intuitív, átlátható és teljes mértékben megfeleljen a spanyol jogszabályoknak. Velünk az andalúziai befektetés természetes élménnyé válik.

JOGI KÖVETELMÉNYEK KÜLFÖLDIEK SZÁMÁRA ANDALÚZIÁBAN EGYSZERŰEN, ÁTLÁTHATÓAN ÉS JOGSZERŰEN – AZ ELSŐ LÉPÉSTŐL KEZDVE.

A spanyol jog lehetővé teszi a külföldiek számára az ingatlan szabad vásárlását – felesleges adminisztratív akadályok nélkül. Ugyanakkor elengedhetetlen néhány hivatalos követelmény teljesítése, amelyek biztosítják a tranzakció jogszabályoknak megfelelő lebonyolítását:

I

KÜLFÖLDI AZONOSÍTÓ SZÁM (NIE)

Ez minden ingatlantranzakció elengedhetetlen eleme Spanyolországban. A NIE-szám szükséges a dokumentumok aláírásához, bankszámlanyitáshoz, adófizetéshez vagy jelzáloghitel igényléséhez. A számot a konzulátuson keresztül vagy helyben, Spanyolországban lehet igényelni – mi pedig az ügyfél nevében elintézzük.

II

SPANYOL BANKSZÁMLA

Minden vásárlónak rendelkeznie kell egy spanyol bankszámlával, amelyen keresztül történik az ingatlan kifizetése, az adók rendezése, illetve a bérbeadásból származó bevételek fogadása. Teljes körű segítséget nyújtunk a számlanyitáshoz – akár az ügyfél személyes jelenléte nélkül is.

III

INGATLAN ELLENŐRZÉSE

Mielőtt bármit aláírna, mi alaposan ellenőrizzük az ingatlant: a jogi státuszt, jelzálog-bejegyzéseket, esetleges tartozásokat, a tulajdonviszonyokat, valamint az ingatlan-nyilvántartással és az építési szabályozással való összhangot. Mindezt azért, hogy a tranzakció biztonságos legyen, és az Ön tulajdona rejtett kockázatok nélkül szolgálja jövőjét.

INGATLANVÁSÁRLÁSI FOLYAMAT A HELYI SZABÁLYOZÁSOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL – ÖT LÉPÉS A SAJÁT INGATLANHOZ

Ingatlanvásárlás Spanyolországban – bár eltér a Lengyelországban megszokott folyamattól, mégis egyszerű, amennyiben tapasztalt partner irányítja azt. Teljes körű támogatást nyújtunk az egész folyamat során, amely az alábbi szakaszokból áll:

I

INGATLAN KIVÁLASZTÁSA ÉS TÁRGYALÁSOK

Kiterjedt kapcsolatrendszerünknek és a „piacon kívüli” ajánlatokhoz való hozzáférésünknek köszönhetően gondosan kiválasztott ingatlanokat mutatunk be. Segítünk felmérni a potenciáljukat, tárgyaljuk a feltételeket, és támogatást nyújtunk a bérbeadásra vagy későbbi értékesítésre való alkalmasságuk értékelésében.

II

ELŐZETES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (CONTRATO DE ARRAS)

Ez a tranzakció hivatalos lépése, amely köti a feleket. Az előzetes szerződés aláírása általában az ingatlan értékének 10%-át kitevő előleg befizetésével jár. Ettől a pillanattól kezdve az ingatlan lefoglalásra kerül, és a felek kötelezik magukat az ügylet véglegesítésére.

III

JOGI ÁTVILÁGÍTÁS (DUE DILIGENCE) ÉS ELLENŐRZÉS

Jogi csapatunk (The Lawyers) alaposan elemzi az ingatlan jogi státuszát. Ellenőrizzük az ingatlan-nyilvántartás bejegyzéseit, vizsgáljuk a tulajdonosi előzményeket, a terheket és a műszaki dokumentációt – hogy kizárjunk minden jogi vagy adózási kockázatot.

IV

KÖZJEGYZŐI SZERZŐDÉS ALÁÍRÁSA (ESCRITURA PÚBLICA)

A tranzakció véglegesítése közjegyző jelenlétében történik – az ügyfél jelenlétében vagy előzetesen aláírt meghatalmazással. Ekkor kerül hivatalosan az új tulajdonos nevére az ingatlan.

V

TULAJDONJOG BEJEGYZÉSE ÉS DÍJAK RENDEZÉSE

A közjegyzői szerződés aláírását követően gondoskodunk az új tulajdonos bejegyzéséről a spanyol ingatlan-nyilvántartásba. Emellett felügyeljük az összes szükséges díj – adók, közjegyzői és nyilvántartási költségek – kifizetését, biztosítva a teljes megfelelést a helyi szabályozásoknak.

**A LORIINIVEL NEM KELL ISMERNED A SPANYOL JOGO
– ELÉG, HA TUDOD, MIT SZERETNÉL.
MI ELINTÉZZÜK A TÖBBIT.**



LORIINI

×



THE
LAWYERS

03

INGATLANVÁSÁRLÁS FINANSZÍROZÁSA

FEKTESS NAGYBAN. FINANSZÍROZZ OKOSAN.

A spanyolországi ingatlanvásárláshoz nincs szükség a teljes összeg azonnali rendelkezésre állására. A külföldi állampolgárok – állampolgárságtól függetlenül – igénybe vehetik a spanyol pénzintézetek ajánlatait, amelyek egyre szívesebben nyújtanak jelzáloghiteleket külföldi befektetők számára. Ennek köszönhetően anélkül bővítheted befektetési lehetőségeidet, hogy a teljes tőkét mozgósítanod kellene.

Segítünk végigmenni a teljes hitelügyintézési folyamaton – a pénzügyi helyzet elemzésétől kezdve az optimális ajánlat kiválasztásán át a bankkal való kapcsolattartásig. Mindezt a számodra kényelmes nyelven és a saját tempódban végezzük.

JELZÁLOGHITEL KÜLFÖLDIEKNEK SPANYOLORSZÁGBAN. A SPANYOL BANKOK IGEN-T MONDANAK A NEMZETKÖZI BEFEKTETŐKRE.

Andalúzia pénzügyi piaca nyitott és rugalmas. A legtöbb elismert bank kínál jelzáloghitelt külföldi ügyfelek számára, bár a feltételek eltérhetnek a lakóhelyi státusztól és az állampolgárságtól függően.

I

HITELHEZ JUTÁS LEHETŐSÉGE

A külföldi állampolgárok állandó lakcím vagy tartózkodási engedély nélkül is igényelhetnek jelzáloghitelt.

II

EGYÉNI MEGKÖZELÍTÉS

A hitelintézetek a döntéseiket a pénzügyi helyzet, a hiteltörténet és az ingatlan típusának elemzése alapján hozzák meg.

III

EGYÜTTMŰKÖDÉS HELYI TANÁCSADÓKKAL

A Lóriini és a The Lawyers közvetlen kapcsolatban állnak spanyol bankokkal és jelzáloghitel-tanácsadókkal, ami jelentősen leegyszerűsíti az ügyintézkést.

JELZÁLOGHITEL STANDARD FELTÉTELEI – EGYENSÚLY A RUGALMASSÁG ÉS A BIZTONSÁG KÖZÖTT

Önrész – a bankok általában az ingatlan értékének 60–70%-át finanszírozzák, ami azt jelenti, hogy a befektetőnek rendelkeznie kell 30–40% saját tőkével.

Futamidő – Spanyolországban a jelzáloghitelek akár 20–30 évre is felvehetők, de a végső döntés függ a hitelfelvevő életkorától és az adott bank belső szabályaitól.

Kamatláb – a jelenlegi hitelkamatok jellemzően évi 2% és 4% között mozognak, az ügyfél profiljától, a kamattípus (fix vagy változó) megválasztásától és az adott bankkal fennálló kapcsolat jellegétől függően.

Szükséges dokumentumok – a hiteligényléshez az alábbi iratokra lesz szükség:

- útlevel vagy más hivatalos személyazonosító okmány,
- NIE-szám (adóazonosító külföldiek számára),
- jövedelemigazolások (pl. bankszámlakivonatok, adóbevallások, munkaszerződések),
- aktuális pénzügyi kötelezettségekre vonatkozó dokumentumok,
- hiteljelentések (egyes esetekben),
- az ingatlan értékbecslése (a bank által elfogadott, akkreditált cég által készítve).

Mi nemcsak a teljes dokumentációt állítjuk össze, hanem a bankkal történő egyeztetéseket is lebonyolítjuk – a Te nevedben és a Te érdekeidet képviselve.

HITELAJÁNLATOK ÖSSZEHASONLÍTÁSA. NEM MINDEN AJÁNLAT EGYFORMA. SEGÍTÜNK MEGTALÁLNI A LEGJOBBAT.

Mivel számos spanyol bankkal működünk együtt, ügyfeleinknek széles körű hitellehetőségeket tudunk kínálni, amelyek igazodnak befektetési profiljukhoz, kockázati szintjükhöz és egyéni preferenciáikhoz.

MIRE FORDÍTUNK KÜLÖNÖS FIGYELMET?

I

KAMATLÁB TÍPUSA

Fix vagy változó. A választás attól függ, milyen szintű stabilitást várunk a törlesztőrészekben, valamint az aktuális gazdasági helyzettől.

II

KEZDETI KÖLTSÉGEK

Adminisztratív díjak, közjegyzői költségek, értékbecslés, banki jutalékok.

III

TÖRLESZTÉSI RUGALMASSÁG

A hitel előtörlesztésének vagy részleges visszafizetésének lehetősége büntetés nélkül.

IV

KÖTELEZŐ BIZTOSÍTÁSOK

Egyes bankok életbiztosítást és ingatlanbiztosítást is megkövetelnek – ezek megszervezését is teljeskörűen átvállaljuk.

A Loriinál nemcsak a finanszírozás megszerzésében segítünk – olyan befektetési stratégiát építünk, amely a biztonsággal kezdődik, és a teljes kényelemben végződik.



LORIINI



THE
LAWYERS

04

INGATLANVÁSÁRLÁSSAL KAPCSOLATOS KÖLTSÉGEK



ÁTLÁTHATÓSÁG – EZ AZ A LUXUS, AMIT MEGÉRD EMEL

A stílusos befektetés nem csupán a megfelelő ingatlan kiválasztásáról szól, hanem arról is, hogy a vásárló teljes tudatában van az ezzel járó költségeknek. Hiszünk abban, hogy a legmagasabb szintű szolgáltatás része a teljes átláthatóság – meglepetések és apró betűs részek nélkül.

Az alábbiakban bemutatjuk az összes költségelemet, amelyet Andalúziában történő ingatlanvásárlás során érdemes figyelembe venni. Minden pénzügyi aspektust precízen megtervezünk, előre bemutatunk, és ügyfeleink nevében lépésről lépésre lebonyolítunk.

VÁSÁRLÁSSAL KAPCSOLATOS ADÓK – AZ INGATLAN TÍPUSÁTÓL FÜGGŐEN, DE MINDIG ELLENŐRZÉS ALATT

Újépítésű ingatlanok – közvetlenül a fejlesztőtől

- **IVA (áfa)** – az ingatlan értékének 10%-a
- **AJD (podatek od aktów prawnych)**
– od 1,2% do 1,5% wartości nieruchomości,
w zależności od regionu i rodzaju transakcji.

Használt ingatlanok – másodlagos piacról

- **ITP (tulajdonátruházási illeték)**
– 8%–10% között, progresszív sávokban az ingatlan értékétől és az adott tartomány szabályozásától függően (Andalúziában például a magasabb árkategóriákra eltérő kulcsok vonatkozhatnak)

A helyi jogszabályok alapos ismeretének köszönhetően mindig az adott helyzethez legkorrektebb adózási utat választjuk – kizárólag az aktuális jogi keretek figyelembevételével.

ÜGYVÉDI ÉS KÖZJEGYZŐI DÍJAK – KÖTELEZŐEK, DE TELJESEN ÁTLÁTHATÓK

I

KÖZJEGYZŐI DÍJAK

Az adásvételi szerződés (escritura pública) elkészítéséért, valamint a kapcsolódó jegyzőkönyvekért fizetendő. Az összeg az ingatlan értékétől függ, de jellemzően a vételár 0,5%–1%-a között mozog.

II

JOGI KÉPVISELETI DÍJAK

magukban foglalják az ügyfél teljes körű képviseletét az ingatlanvásárlás során: szerződések átvizsgálását, eljárások felügyeletét és a közjegyző előtti megjelenést. Ezeket a díjakat egyedileg határozzák meg, de általában az ingatlan értékének körülbelül 1%-át teszik ki.

A Loriini és a The Lawyers csapata minden hivatalos ügyintézkést az Ön nevében végez – így garantálva a teljes biztonságot és nyugalmat az egész folyamat során.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI KÖLTSÉGEK – AZ ÖN NEVE A TULAJDONI LAPON, TELJESEN HIVATALOSAN

A közjegyzői okirat aláírását követően az ingatlant be kell jegyezni a spanyol Registro de la Propiedad-ba (Ingatlan-nyilvántartás). Ez csupán formaiság, ugyanakkor alapvető lépés a teljes tulajdonjog megszerzéséhez.

A standard nyilvántartási díjak az ingatlan értékének 0,4%–0,7%-át teszik ki, és a helyszíntől, valamint a bejegyzések típusától függenek. Mi teljes körűen átvállaljuk az egész regisztrációs folyamat lebonyolítását – figyelemmel kísérjük az előrehaladást, és gondoskodunk róla, hogy minden bejegyzés megfelelően ügyfeleink érdekeinek.

KÖZVETÍTŐI JUTALÉKOK – NÁLUNK MINDIG TUDJA, KI MIÉRT FELEL

Andalúziában általános gyakorlat, hogy a közvetítői jutalékot az eladó fizeti. Azonban magánjellegű vagy kevésbé szokványos tranzakciók esetén előfordulhat, hogy a költséget meg kell osztani a felek között.

A jutalék mértéke általában az ügylet értékének 3%–5%-át teszi ki, és magában foglalja a teljes szolgáltatási spektrumot: az ingatlan bemutatásától kezdve a tárgyalások lebonyolításáig.

Mi minden esetben előre tájékoztatjuk ügyfeleinket az esetleges költségekről. A Loriinénél az átláthatóság alapérték – mind az ügyfelekkel, mind a tranzakció többi szereplőjével szemben.

MINDEN KÉZBEN – A LORIINI ÉS A THE LAWYERS GONDOSKODÁSÁVAL

Egy külföldi ingatlanvásárlás komoly döntés – de a megfelelő partnerrel nem kell, hogy bizonytalansággal járjon. Mi gondoskodunk minden részletről: tervezünk, tájékoztatunk és végigvezetünk a teljes folyamaton, hogy Ön arra koncentrálhasson, ami igazán fontos – saját életterére a spanyol ég alatt.

VELÜNK BIZTOS LEHET BENNE, HOGY MINDEN FORINT (ÉS MINDEN EURÓCENT) PONTOSAN ODA KERÜL, AHOVÁ KELL.





LORIINI

×



THE
LAWYERS

05

ADÓK ÉS FOLYAMATOS KÖLTSÉGEK



A TULAJDON KÉNYELME ÁTLÁTHATÓSÁGOT ÉS JÓ SZERVEZETTSÉGET IGÉNYEL

Egy spanyolországi ingatlan megvásárlása csupán a kezdet egy hosszú és értékes befektetési történetben. Minden tulajdonosnak tudatában kell lennie a fenntartással kapcsolatos költségeknek is – beleértve a helyi adókat, közösségi díjakat és kötelező biztosításokat. Csapatunk gondoskodik róla, hogy minden kötelezettség időben és a jogszabályoknak megfelelően teljesüljön – mert a luxus nemcsak birtoklás, hanem a részletek iránti odafigyelés is.

IBI – INGATLANADÓ

A SPANYOL MEGFELELŐJE A MAGYAR HELYI ADÓNAK

Az IBI, vagyis az Impuesto sobre Bienes Inmuebles, egy helyi önkormányzati adó, amely minden spanyolországi ingatlantulajdonost érint. Az adó mértéke az ingatlan úgynevezett kataszteri értékétől függ (amely jellemzően alacsonyabb, mint a piaci érték), valamint az adott önkormányzat által meghatározott adókulcstól.

Andalúziában az IBI adókulcsai általában 0,4% és 1,1% között mozognak a kataszteri érték alapján.

Egy átlagos, 700 000 eurós értékű apartman éves IBI-adója körülbelül 850 euró lehet.

Figyelemmel kísérjük a határidőket, emlékeztetjük ügyfeleinket az esedékes befizetésekre, vagy teljes körűen átvállaljuk ezek kezelését – a teljes nyugalom és a dokumentumok rendezettsége érdekében.

KÖZÖS KÖLTSÉGEK – CUOTAS DE COMUNIDAD – HA AZ INGATLAN EGY NAGYOBB LAKÓKÖZÖSSÉG RÉSZE

Az apartmanok, lakások és házak tulajdonosai, amelyek zárt lakóparkokban (condominios) találhatóak, kötelesek havi közös költségeket fizetni.

Ezek az összegek többek között a következő célokat szolgálják:

- közös területek (medencék, kertek, liftek, biztonsági rendszerek) fenntartása,
- takarítás és karbantartás,
- felújítási alap,
- az épület közös részeinek biztosítása.

A közös költségek mértéke néhány tíz eurótól akár több száz euróig is terjedhet havonta – a lakókomplexum színvonalától és a nyújtott szolgáltatások körétől függően. Még a vásárlás előtt mindig tájékoztatjuk ügyfeleinket a várható közös költségekről, így teljes képet kapnak az ingatlanhoz kapcsolódó valós, hosszú távú költségekről.

INGATLANBIZTOSÍTÁS – A BIZTONSÁG NEM ÁLASZTÁS KÉRDÉSE, HANEM ALAPELV

Minden ingatlant megfelelő biztosítással kell védeni. Spanyolországban – különösen Andalúziában, ahol a tenger közelsége, az árvíz kockázat vagy a hőmérséklet-ingadozások hatással lehetnek az épületek műszaki állapotára – a megfelelő biztosítási kötvény megléte alapvető fontosságú.

A standard ingatlanbiztosítás általában fedezi:

- tűz, víz okozta károk és lopás,
- a tulajdonos polgári jogi felelőssége,
- egyes esetekben – földrengés, árvíz vagy földcsuszamlás elleni védelem.

Az éves biztosítási díj néhány száztól akár több ezer euróig is terjedhet, az ingatlan értékétől és a biztosítási védelem mértékétől függően. A neves biztosítási alkuszokkal való együttműködésünknek köszönhetően ügyfeleink hozzáférhetnek a legjobb, életstílusukhoz és igényeikhez igazított biztosítási ajánlatokhoz.

ÁLLANDÓ GONDOSKODÁS ÉS TANÁCSADÁS – MI MINDENT ELINTÉZÜNK, MIELŐTT PROBLÉMA LENNE

Az ingatlan fenntartása nem kell, hogy terhet jelentsen. Teljes körű ingatlankezelési szolgáltatásunk keretében szakértőink gondoskodnak az alábbiakról:

- rendszeres költségek elszámolása,
- adók és számlák pontos határidőre történő befizetése,
- kapcsolattartás az adminisztrációval és a társasházzal,
- az ingatlan műszaki állapotának nyomon követése,
- a dokumentáció vezetése a spanyol jogszabályoknak megfelelően.

Ami másoknak kötelezettség, az ügyfeleink számára gondtalan kényelemmé válik.

ÖSSZEGZÉS

TUDD, MIRE SZÁMÍTHATSZ – MI ELINTÉZZÜK A TÖBBIT

Az andalúziai ingatlan tulajdonlással kapcsolatos költségek átláthatók, ésszerűek, és – ami a legfontosabb – teljes mértékben kézben tarthatók. A megfelelő tervezés és menedzsment lehetővé teszi, hogy minden pillanatot élvezhess saját apartmanodban, vagy hogy nyereséget termelj a bérbeadásból anélkül, hogy napi szinten kellene foglalkoznod a papírmunkával.

Mi olyan partner vagyunk, aki nemcsak az ingatlanvásárlás folyamatán vezet végig, hanem gondoskodik a fenntartásról és az ingatlan kényelmes használatáról is. Rendszeres elszámolás, minden jogi és adminisztratív teendő elintézése, valamint teljes pénzügyi átláthatóság – ez nálunk alap, nem extra. A Te ingatlanod neked dolgozik – nem fordítva.



LORIINI

×



THE
LAWYERS

06

INGATLANKEZELÉS



SAJÁT INGATLAN – NEMCSAK ÖRÖM, HANEM NYUGALOM IS, AMIKOR ALAKI GONDOSKODIK RÓLA HELYETTED

Egy andalúziai ingatlan megvásárlása csupán a befektetési történeted kezdete. Az igazi érték akkor jelenik meg, amikor az ingatlan értéket teremti – nyereséget hoz, megőrzi az értékét, és nem igényel mindennapi elköteleződést. Éppen ezért kínálunk teljes körű ingatlankezelési szolgáltatást, amely lefedi a bérbeadás, vendégfogadás, karbantartás és jogi ügyintézés minden területét.

KERESS, PIHENJ, FELEJTSD EL A KÖTELESSÉGEKET

Egy saját andalúziai ingatlan lehet otthon, menedék, találkozási hely vagy stabil bevételi forrás. De bármilyen céljaid is legyenek befektetéseddel kapcsolatban, egy dolog mindig biztos – az ingatlankezelés időt, jogszabályismeretet és gyakran helyszíni jelenlétet igényel.

Ezért hoztunk létre egy átfogó megoldást, amely leveszi rólad az operatív terheket, és megmarad számodra a legfontosabb: a birtoklás kényelme és a működés biztonsága.

HA NEM HASZNÁLOD – AZ INGATLANOD AKKOR IS JÖVEDELMEZ HOZHAT

A Costa del Sol – különösen Marbella – évek óta Európa egyik legnépszerűbb úti célja. Évente több mint 300 napsütöses nap, gyönyörű strandok, fejlett turisztikai infrastruktúra és nemzetközi vendégkör biztosítják, hogy a rövid távú bérleti kereslet egész évben magas maradjon.

Azok az ingatlantulajdonosok, akik a turisztikai bérbeadás mellett döntenek, rendkívül vonzó hozamokra számíthatnak. Ez a lehetőség azonban konkrét kötelezettségekkel is jár – az ingatlan megfelelő hivatalos regisztrációjával, a műszaki előírások teljesítésével, adóelszámolással és a vendégek napi szintű kiszolgálásával.

Ezért hoztuk létre ingatlankezelési modellünket, amely lehetővé teszi a bérbeadást a tulajdonos aktív részvétele nélkül. Csapatunk teljes körűen átvállalja az üzemeltetést – a jogi ügyintézésről és marketingről kezdve, a karbantartáson át egészen a vendégfogadásig és az ingatlan felügyeletéig.

SPANYOL SZABÁLYOZÁS, A MI TÁMOGATÁSUNKKAL

Minden rövid távra bérbe adott ingatlant regisztrálni kell az Andalúziai Turisztikai Nyilvántartásban (Junta de Andalucía – VFT). Ez a folyamat magában foglalja a szükséges dokumentumok összegyűjtését, a jogszabályoknak való megfelelés igazolását (mint például légkondicionálás, fűtés, alapfelszereltség), a vendégek nyilvántartásának vezetését, valamint a kapcsolattartást a helyi hatóságokkal.

Mindezt átvállaljuk ügyfeleink helyett. Te döntöd el, hogy az ingatlant saját használatra tartod fenn, vagy inkább úgy, hogy közben bevételt termel. Stressz nélkül. Kockázat nélkül.

STABIL BEVÉTEL? VÁLASZD A HOSSZÚ TÁVÚ BÉRBEADÁST

Nem minden befektető keresi a szezonális, változó jövedelmet. Azok számára, akik a kiszámíthatóságot és a rendszeres bevételt értékelik, az ideális megoldás a hosszú távú bérbeadás.

A spanyol jog – a Városi Bérleti Törvény (Ley de Arrendamientos Urbanos, LAU) – részletesen szabályozza az ilyen típusú bérleti szerződéseket. Az ilyen szerződések általában egytől öt évig terjednek, világosan meghatározott felmondási feltételekkel, biztosítékokkal és a felek kötelezettségeivel.

Szolgáltatásunk keretében nemcsak megbízható bérlőket találunk, hanem lebonyolítjuk az egész adminisztratív és jogi folyamatot is: szerződéseket készítünk, kezeljük a kauciókat, figyelemmel kísérjük a kifizetéseket, és szükség esetén megoldjuk a felmerülő vitás helyzeteket.



TELJES KÖRŰ INGATLANKEZELÉS – A-TÓL Z-IG

Ami megkülönböztet minket a hagyományos ügynökségektől, az a szolgáltatásaink komplexitása és állandó helyi jelenlétünk Marbellában. Nemcsak bérbeadást kínálunk, hanem az alábbiakat is:

- lakás berendezése és előkészítése bérbeadásra,
- professzionális fotózás és promóció olyan platformokon, mint az Airbnb, Booking.com vagy Vrbo,
- foglalások, fizetések és bejelentkezések kezelése,
- vendéggondozás és folyamatos szervizelés,
- takarítás, karbantartás és javítások menedzselése,
- tulajdonos képviselése a társasház vagy hatóságok előtt,
- havi pénzügyi jelentések készítése.

INGATLAN ANDALÚZIÁBAN. NYERESÉG, KÉNYELEM ÉS NYUGALOM

Akár befektetési céllal vásárolsz apartmant, akár második otthonként vagy pihenőhelynek – mi gondoskodunk róla, hogy az ingatlanod számodra elégedettséget, ne pedig terhet jelentsen. Azért vagyunk itt, hogy teljes körű szolgáltatást nyújtsunk – professzionálisan, átláthatóan és minden részletre odafigyelve. Te választod az életstílust. Mi gondoskodunk arról, hogy a befektetés tökéletesen illeszkedjen hozzá.



LORIINI

×



THE
LAWYERS

07

INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSE



A MEGFELELŐ PILLANAT. A MEGFELELŐ STRATÉGIA. A MEGFELELŐ PARTNER

Az ingatlan értékesítése olyan pillanat, amelynek egy sikeres befektetési történet megkoronázásaként kell przebiegać – függetlenül attól, hogy nyereséget hoz, új lehetőségeket nyit meg, vagy egyszerűen egy fontos életszakaszt zár le. Tudjuk, hogy nemcsak a végeredmény számít, hanem az is, hogyan jutunk el odáig. Ezért kínálunk ügyfeleinknek teljes körű támogatást az értékesítési folyamat során – professzionálisan, átláthatóan és stílusosan.

ÉRTÉKESÍTÉS LÉPÉSRŐL LÉPÉSRE – TELJES KÖRŰ TÁMOGATÁSSAL

Minden ingatlanügylet pontosságot és a helyi jogszabályoknak való megfelelést igényel. Andalúziában szigorúan meghatározott jogi eljárásokat kell követni – de ez nem jelenti azt, hogy a folyamat bonyolult vagy stresszes kell, hogy legyen. Velünk az egész folyamat átláthatóvá és kényelmessé válik.

Tevékenységünket az ingatlan részletes elemzésével kezdjük: jogi státusz, piaci vonzerő, befektetési környezet és várható nyereség. Ezután elkészítjük a teljes értékesítési ajánlatot – professzionális fotókkal, lengyel, spanyol és angol nyelvű leírásokkal, valamint marketinganyagokkal.

Egy gondosan kiválasztott ügynöki, brókeri és befektetői hálózattal dolgozunk együtt – ennek köszönhetően hatékonyan érjük el az ideális vevőt.

JOGI FORMALITÁSOK ÉS DOKUMENTÁCIÓ

A spanyolországi ingatlanértékesítési folyamat során elengedhetetlen a megfelelő dokumentumok előkészítése és benyújtása, többek között innyai:

- tulajdoni lap (Escritura de propiedad),
- aktuális közüzemi számlák és közösségi díjak befizetési igazolásai (pl. IBI, közösségi hozzájárulás),
- energetikai tanúsítvány (Certificado de Eficiencia Energética),
- igazolás arról, hogy az ingatlan mentes jelzálogtól vagy egyéb terhektől,
- személyazonosító okmányok és NIE-szám.

A The Lawyers csapata teljes körűen felügyeli az egész folyamatot, képviselve az eladót a közjegyzőnél, a hivatalos szerveknél és a vevő előtt. Az ügyfélnek nem szükséges személyesen jelen lennie – meghatalmazás alapján járunk el, a teljes átláthatóság biztosítása mellett.

ELADÓI KÖLTSÉGEK

A professzionális ingatlaneladás bizonyos költségekkel jár, amelyeket figyelembe kell venni a befektetési terv készítésekor. Spanyolországban a legfontosabbak közé tartoznak:

- Tőkenyereségadó (Plusvalía Municipal) – az ingatlan vételi és eladási ára közötti különbség alapján számítják ki. Nem rezidensek esetében az adókulcs 19%, míg rezidenseknél progresszív, 19%–23% között. Léteznek azonban adókedvezmények, például 65 év felettiek vagy újraingatlanba fektetők számára.
- Közjegyzői és regisztrációs díjak – a közjegyzői okirat aláírásával és a tulajdonjog-változás nyilvántartásba vételével kapcsolatos költségek.
- Ingatlanközvetítói jutalék – általában a tranzakció értékének 3%–5%-a, az ügyféllel egyénileg egyeztetve. Átlátható díjazási és elszámolási rendszert kínálunk.
- Helyi díjak részleges visszatérítése – bizonyos esetekben (pl. IBI) az eladónak arányosan rendeznie kell az ingatlanátadás napjáig esedékes adókat.



EXKLUZIVITÁS, AMELYBEN MEGBÍZHAT

Az ingatlaneladás – különösen a prémium szegmensben – többről szól, mint az árról. Fontos a diszkréció, a precizitás és egy olyan partner, aki az egész folyamatot zökkenőmentesen és rendezetten tudja levezényelni. A Loriini olyan márka, amely ötvözi a piaci tapasztalatot, a jogi alaposságot és az esztétikus kommunikációt. Gondoskodunk arról, hogy az eladás stílusosan történjen – Ön pedig egyszerűen csak továbbléphessen.

ADJON EL A SAJÁT FELTÉTELEI SZERINT. MI GONDOSKODUNK A TÖBBI RÉSZRŐL

Legyen szó apartmanról, villáról vagy történelemmel rendelkező otthonról – mi megtaláljuk a megfelelő vevőt, és biztosítjuk az Ön számára méltó feltételeket. A nyereség nemcsak egy szám – hanem az út is, amelyen eljut hozzá.

ADRIAN MERONK

A Loriini márka nagykövete
2023–2024 között.



08

LORIINI & THE LAWYERS

A BEFEKTETÉS EGY FOLYAMAT. MI VAGYUNK AZ ÖN ÚTIKALAUZA

Minden befektetési döntés – függetlenül annak értékétől – bátorságot, tudatosságot és megfelelő partnereket igényel. A Loriini és a The Lawyers egyesítik erőiket, hogy egy egyedülálló együttműködési modellt hozzanak létre, amelyben az ügyfélnek nem kell aggódnia a formalitások, a jogbiztonság vagy a kivitelezés minősége miatt. Együtt olyan környezetet teremtünk, ahol a luxus és a professzionalizmus kéz a kézben jár.

A Loriini révén hozzáférést kap gondosan válogatott ingatlanokhoz, belsőépítészeti szolgáltatásokhoz, teljes körű marketingtámogatáshoz és ingatlankezeléshez.

A The Lawyers oldaláról jogi biztonságot, képviselést, hatékony tanácsadást és nyugalmat kap minden egyes szakaszban – a vásárlástól, a használaton át, egészen az eladásig.

Nem több céggel dolgozik együtt. Egy csapattal dolgozik, amely ismeri egymást, kiegészíti a kompetenciákat, és az Ön érdekeit képviseli. Egy partner. Végtelen lehetőség.

Ez vagyunk mi:

- Megtaláljuk azt az ingatlant, amely megfelel az elvárásaidnak.
- Jogilag ellenőrizzük, előkészítjük a dokumentumokat, és biztosítjuk a tranzakciót.
- Gondoskodunk a finanszírozásról, adókról, nyilvántartásba vételről és minden kötelezettségről.
- Berendezzük, promócióval támogatjuk és bérbe adjuk az ingatlanod.
- Eladjuk a megfelelő pillanatban – nyereséggel, nyugalommal és stílussal.

**A LORIININÁL NEM TESSZÜK FEL A KÉRDÉST:
ÉRDEMES-E ANDALÚZIÁBAN BEFEKTETNI?
MI AZT KÉRDEZZÜK: MIKOR KEZDJÜK EL – EGYÜTT?**

EDEN BY LORIINI



NAUJAS TURTAS



EDEN BY LORIINI

Mijas Costa, El Chaparral

Hálósobák: 3

Ár: 1 250 000

PANORÁMÁS TENGERI KILÁTÁS

NAUJAS TURTAS



VANIAN GARDENS

Torrevigia, Estepona

Hálósobák: 3

Ár: 849 000

TENGERI KILÁTÁS

NAUJAS TURTAS



VANIAN GARDENS II

Torrevigia, Estepona

Hálósobák: 3

Ár: 799 000

TENGERI KILÁTÁS

NAUJAS TURTAS



PARAISO PUEBLO

Paraiso Pueblo, Benahavis

Hálósobák: 3

Ár: 650 000

PANORÁMÁS TENGERI KILÁTÁS

NAUJAS TURTAS



BOTANIC

Alcuzcuz, Benahavis

Hálósobák: 3

Ár: 779 000



KAPCSOLAT

+34 689 541 387

www.loriini.es



INGATLAN PÉLDÁK

Saját ingatlanjaink,
egyedi elhelyezkedések
legmagasabb minőség.

